

Planbestemmelser

Plan ID 202401- Detaljregulering for Skeiseid B18-3 og MD2

Detaljregulering

Dato: 25.03.2026

Saksnummer: 24/135

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å åpne for boligbygging i området B18-3 (vest for fylkesveg 4794). Dette er i tråd med overordnede planer som områdeplan, kommunedelplan og arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel 2023-2035. For å unngå lange transportavstander og sikre gjenbruk av masser er det inkludert et areal øst for fylkesveg 4794 til massehåndtering. Dette arealet skal benyttes for masser tilknyttet B18-3 og avsluttes som landbruksareal.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Energianlegg
- Avløpsanlegg
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

- Kjøreveger
- Fortau
- Annen veggrunn – tekniske anlegg

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

- Turveg
- Friområde

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

- LNFR – areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
- Landbruksformål

Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

- Sikringssone - Frisiktsone
- Faresone - flomfare
- Krav vedrørende infrastruktur

Bestemmelser til bestemmelsesområde (§12-7)

- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
- Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer
- Midlertidig bygge- og anleggsområde

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- 2.1.** Tysvær kommunes retningslinjer for uterom og lekeplasser (datert 23.01.18) legges til grunn for beregning og utforming av minste uteoppholdsareal for bebyggelsen. Maks 20% av felles uteoppholdsareal kan inngå i leke- og grøntareal. For lekeplassområdene er det egne bestemmelser.
- 2.2.** Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjøres gjeldende for planområdet. Dette gjelder også støy i bygge- og anleggsperioden.
- 2.3.** Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av adkomstforhold, utearealer, lekeplasser samt kjøreveger og gang- og sykkelveger. Krav i gjeldende teknisk forskrift legges til grunn for universell utforming innenfor planområdet.
- 2.4.** Tekniske installasjoner slik som f.eks. solceller o.l. på tak tillates.
- 2.5.** Utbygging av kommunaltekniske anlegg som veg, vann og avløpsnett skal kun skje i henhold til teknisk plan godkjent av Tysvær kommune. Som en del av den tekniske planen skal det fremgå løsninger for lokal overvannshåndtering og flomveger. Flomveger skal følge regulerte kjøreveger og videre til terreng der kjøreveger møter friområder og grøntdrag. Der boligområder ligg mot friområder kan flomveg for den enkelte eiendommen være direkte til friområde. Det tillates etablert åpne fordrøyningsanlegg. Lukkede overvannsløsninger tillates frem til egnede utslippsområder. Gjentaksintervall for beregning av overvann er satt til 100 år. Teknisk plan skal også vise nødvendig tetting mot myr og eventuelle sedimenteringsgrøfter for å hindre avrenning mot vassdrag eller tilsvarende.
- 2.6.** Avkjørsler som er vist med pil i plankartet viser fra hvilken veg formålsområdet skal ha sin adkomst. Nøyaktig plassering av avkjørsel vises i byggesak. Det kan være flere tilkomster til ett delfelt.
- 2.7.** Grønnstruktur, deler av lekeplasser, turveger og kjøreveger kan benyttes til flomveger. Innenfor angitte flomveger er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med flomvegens funksjon.
- 2.8.** Ferdig opparbeidet og godkjent offentlig veganlegg skal fradeles og overskjøtes vederlagsfritt til vegeier. Etappevis godkjenning av teknisk plan og overlevering av tiltak tillates.
- 2.9.** I tillegg til vist trafokiosker/nettstasjoner tillates slike etablert innenfor alle byggeformål i planområdet, med unntak av lekeplasser, og samferdselsformål.
- 2.10.** Eventuelle funn av automatisk freda kulturminner i forbindelse med gjennomføringen av planen må straks varsles Rogaland fylkeskommune og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert og dokumentert funnet, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.
- 2.11.** Det skal anlegges søppelhåndteringsanlegg iht. renovasjonsnorm for HIM-kommunene. Samleplasser for avfall tillates etablert innenfor alle byggeformål i planområdet, med unntak av samferdselsformål.
- 2.12.** For å begrense trafikken til og fra området i byggeperioden skal det i størst mulig grad legges opp til gjenbruk av masser og lokal håndtering på Skeiseid. Eventuell matjord

fra byggeområdene skal skilles fra andre masser og benyttes om ressurs for videre matproduksjon i jordbruksområder. Myrmasse og andre vrakmasser som en ikke finner lokal håndtering av, skal fortrinnsvis kjøres til permanent lokalt massedeponi på #11 (MD2).

- 2.13.** Stedlige jordmasser skal benyttes ved tildekking av fyllinger / skjæringer eller igjenfylling av grøfter innenfor område regulert til friområde, avløpsanlegg, energianlegg og LNFR1 og 2. Tildekking skal skje så snart som mulig og senest ved ferdigstilling av det aktuelle delfeltet.
- 2.14.** Før anleggsstart skal det foretas kartlegging av fremmedartede karplanter. Dersom det påvises skadelige fremmede arter innenfor planområdet, skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av disse. Avbøtende tiltak for å hindre utilsiktet spredning må vurderes ut fra de arter som eventuelt påvises.
- 2.15.** Dersom det i forbindelse med gjennomføring av tiltaket treffes på marin leire må geotekniker tilkalles, og arbeidet i det relevante område stoppes til det er avklart eventuelle tiltak for å sikre stabilitet.
- 2.16.** Innenfor planområdet skal det etableres minimum 87 boenheter.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF3)

- a. I området kan det oppføres eneboliger, to-mannsboliger, rekkehus eller kjedehus med tilhørende anlegg.
- b. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50 % av tomtas nettoareal jf. H-2300 veileder grad av utnytting (2014).
- c. For bebyggelse med saltak tillates gesimshøyder på inntil 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggets høyeste punkt skal ikke overstige 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- d. For bebyggelse med pulttak tillates laveste gesims på inntil 7 meter og høyeste gesims være inntil 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- e. For bebyggelse med flatt tak tillates gesimshøyde på inntil 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg tillates det å bygge en mindre 3.etasje med gesims 11 meter i tilknytning takterrasse til loftstue, innvendig trapp o.l. Sum BRA oppvarmet loftstue/trapp og utvendig takoverbygg inntil 50% av underliggende oppvarmet BRA.
- f. For bebyggelse med asymmetrisk saltak tillates hovedgesims inntil 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates takopplett som er mindre enn en tredjedel av fasaden. Gesims for slike mindre takopplett tillates 9,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggets høyeste punkt skal ikke overstige 10 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- g. Bygninger tillates oppført inntil 1 meter fra nabogrense såfremt gjeldende tekniske forskrifter etterkommes, og byggegrense vist i plankartet overholdes.
- h. Bebyggelsen skal ikke overskride byggegrense. Unntak er mindre utspring, med inntil 1,0 meter dybde. Dette gjelder for takutspring, balkonger, mindre karnapper,

skjermvegger, trapper m.m.

Utenfor byggegrense tillates oppført nødvendige murer, frittstående boder, takoverbygg for sykkelparkering, felles avfallsplass og garasje/carport mv. Innenfor byggegrenser langs o_KV11 og o_KV12 skal det være fri sikt ned til en høyde på 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Enkeltstående elementer som gatelys, teknisk skap o.l. tillates. Alle tiltak utenfor byggegrense skal ha god estetisk tilpasning til bebyggelsen forøvrig.

- i. Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet og maks 2,5 parkeringsplasser inkl. felles gjesteparkering. Minst 1 av parkeringsplassene kan være i garasje/carport.
- j. Det skal settes av areal til oppstillingsplass for 2 sykler pr. boenhet. Oppstillingsplass for sykkel kan være i sportsbod.
- k. Frittliggende garasjer / carport tillates oppført med gesimshøyde inntil 4 meter og mønehøyder inntil 5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Frittliggende garasje skal ikke benyttes til beboelse. Garasje / carport skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg.
- l. Ved søknad om tillatelse til oppføring av bolig skal plasseringen av garasje eller carport vises i situasjonsplan, selv om garasjen ikke oppføres samtidig med bolig.
- m. BF1 og BF2 skal ha tilkomst fra o_KV12. BF3 skal ha tilkomst fra o_KV11. Boligbebyggelse på BF1- BF3 tillates etablert uten snuplass på egen eiendom.

3.1.2. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-BK4) - fellesbestemmelser

- a. Ved søknad om byggetillatelse skal det innenfor det enkelte delfelt foreligge en situasjonsplan som skal vise:
 - bygningers (inkl. garasjer/carporter/boder) plassering og utforming
 - adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem
 - evt. felles garasjeanlegg/parkeringsplasser og gjesteparkeringsplasser
 - utforming av øvrig fellesareal som renovasjonspunkt og sykkelparkering
- b. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 60 % av tomtas nettoareal jf. H-2300 veileder grad av utnytting (2014).
- c. Bebyggelsen skal ikke overskride byggegrense. Unntak er mindre utspring, med inntil 1 meter dybde. Dette gjelder for takutspring, balkonger, mindre karnapper, skjermvegger, trapper m.m. Utenfor byggegrense tillates oppført nødvendige murer, frittstående boder, takoverbygg for sykkelparkering, felles avfallsplass og garasje/carport mv.
- d. Det skal settes av areal til oppstillingsplass for 2 sykler per boenhet. Sykkelparkeringsplassen kan være i sportsbod.
- e. Felles uteoppholdsareal tillates som del av nærliggende lekeplass eller annet grøntareal. Areal for felles uteoppholdsareal skal vises i søknad om tillatelse til tiltak.
- f. For bygninger med leiligheter skal det opparbeides minimum 1,0 og maks. 1,25 parkeringsplasser pr. boenhet inklusive gjesteparkeringer. For områder med rekkehus skal det opparbeides minimum 1,0 og maks. 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet inkl. felles gjesteparkering. For områder med kjedehus skal det opparbeides minimum 2 og maks 2,5 parkeringsplasser pr.

boenhet.

3.1.3. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-BK2)

- a. I området tillates det oppført konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Det tillates oppføring av rekkehus, kjedehus og leilighetsbygg. I tillegg tillates det oppføring av lavblokk.
- b. Tilkomst til BK1 og BK2 er vist i plankart. Plassering kan justeres, men skal være minimum 10 meter fra o_KV2. Nøyaktig plassering vises i byggesak.
- c. For bygninger med mer enn 10 boenheter, skal parkering for bil skje i felles anlegg.
- d. For rekkehusbygg, kjedehus og leilighetsbygg gjelder følgende:
 - For bebyggelse med saltak tillates lavest gesims på inntil 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggets høyeste punkt skal ikke overskride 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
 - For bebyggelse med pulttak tillates laveste gesims på inntil 7 meter og høyeste gesims inntil 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
 - For bebyggelse med flatt tak tillates gesimshøyde på inntil 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg tillates det å bygge en mindre 3.etasje med gesims 11 meter i tilknytning takterrasse til loftstue, innvendig trapp o.l. Sum BRA oppvarmet loftstue/trapp & utvendig takoverbygg inntil 50% av underliggende oppvarmet BRA.
 - For bebyggelse med asymetrisk saltak tillates hovedgesims inntil 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates takopplett som er mindre enn en tredjedel av fasaden. Gesims for slike mindre takopplett tillates 9,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggets høyeste punkt skal ikke overstige 10 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- e. For lavblokk gjelder følgende:
 - d.1 Område BK1
 - Det tillates lavblokker med gesimshøyde inntil 10m målt fra topp innvendig gulv 1. etg.
 - Tekniske bygg på tak slik som ventilasjonsanlegg samt bygningsdel for adgang til takområdet, kan til sammen være på inntil 30% av byggets grunnflate og ha maks høyde 3,5m over gesimshøyden.
 - Felles uteoppholdsareal for leilighetene kan etableres på tak.
 - d.2 Område BK2
 - Det tillates lavblokker med gesimshøyde inntil 13m målt fra topp innvendig gulv 1. etg.
 - Parkeringsplasser kan være i kjeller (helt eller delvis under terreng).
 - Tekniske bygg på tak slik som ventilasjonsanlegg samt bygningsdel for adgang til takområdet, kan til sammen være på inntil 30% av byggets grunnflate og ha maks høyde 3,5m over gesimshøyden.

3.1.4. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK3-BK4)

- a. I området tillates det oppført konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Det tillates oppføring av rekkehus, kjedehus og leilighetsbygg.
- b. For rekkehus/kjedehus og leilighetsbygg innenfor området gjelder følgende:
 - For bebyggelse med saltak tillates lavest gesims på inntil 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggets høyeste punkt skal ikke overskride 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
 - For bebyggelse med pulttak tillates laveste gesims på inntil 7 meter og høyeste gesims inntil 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
 - For bebyggelse med flatt tak tillates gesimshøyde på inntil 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg tillates det å bygge en mindre 3. etasje med gesims 11 meter i tilknytning takterrasse til loftstue, innvendig trapp o.l. Sum BRA oppvarmet loftstue/trapp & utvendig takoverbygg inntil 50% av underliggende oppvarmet BRA.
 - For bebyggelse med asymetrisk saltak tillates hovedgesims inntil 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates takopplett som er mindre enn en tredjedel av fasaden. Gesims for slike mindre takopplett tillates 9,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggets høyeste punkt skal ikke overstige 10 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- c. Tilkomst til BK3 er vist med pil i plankartet. Pil viser fra hvilken veg det kan etableres tilkomst. Nøyaktig plassering vises i byggesak. Dersom etablering av rekkehus eller kjedehus innenfor området kan det etableres direktetilkomst til disse fra o_KV12.

3.1.5. Energianlegg (EA1)

- a. Området skal benyttes til transformatorstasjon. Det kan etableres oppstillingsplass for driftskjøretøy dersom felles løsning med o_AV1 ikke lar seg gjøre. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 80% av tomtas nettoareal jfr. H--2300 veileder grad av utnytting (2014).

3.1.6. Avløpsanlegg (o_AV1)

- a. Innenfor området kan det etableres pumpestasjon med tilhørende tekniske installasjoner slik som f.eks. pumpeump og nødmagasin, samt oppstillingsplass for driftskjøretøy. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 80% av tomtas nettoareal jfr. H--2300 veileder grad av utnytting (2014).

3.1.7. Lekeplass (o_LEK1-o_LEK3)

- a. Ved opparbeiding av lekeplassene legges lekeplassnorm i Tysvær kommune (datert 23.01.18) til grunn. Eksisterende terreng tillates tatt i bruk som en del av lekeplassen.
- b. O_LEK1 og o_LEK3 skal opparbeides som nærlekeplass, mens o_LEK2 skal opparbeides som rekreasjonsområde med kvartalslekeplass.
- c. Utforming av lekeplasser skal fremgå av teknisk plan og skal godkjennes av kommunen. Lekeplasser kan ikke kreves opparbeidet større enn det som retningslinjene i lekeplassnormen angir selv om det er avsatt større areal på plankartet.
- d. Det tillates etablert driftsadkomst til LEK1 og LEK3 over tiliggende fortau.
- e. Minimum 50% av lekearealer skal være soleksponert 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl. 15.00.
- f. Områder for lek tillates bearbeidet / høydejustert for å redusere høydeforskjeller mellom tilgrensende byggeområder for boliger. Nødvendige støttemurer og

fyllingsskråninger for tilgrensende boligtomter kan etableres innenfor området etter søknad til kommunen.

- g. Lekeplass skal sikres med gjerde mot vegbane, fjellskrent, vassdrag og andre potensielle farer, før de tas i bruk. Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstillende normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1. Kjøreveg, (o_KV2, _KV7a, o_KV9- o_KV12)

- a. Området skal benyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg.
- b. Kommunale veger skal opparbeides som vist i planen, og ellers etter kommunens retningslinjer / krav. Kommunale veger skal godkjennes av vegmyndigheten/drifts- og eiendomsavdeling i Tysvær kommune. Teknisk plan skal vise inndeling av trafikkarealer, høyder, fartsdempende tiltak, trygge krysningspunkt, belegg, beplantning, belysning, skilting og andre relevante anlegg og elementer.

3.2.2. Fortau (o_FO1- o_FO12)

- a. Området skal benyttes til fortau. Fortau skal ha fast dekke. Tilrettelagt krysningspunkt for gående skal ha nedsenket kantstein.

3.2.3. Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_AVT1-8)

- a. Innenfor annet trafikkareal langs boliggate tillates etablert belysning, og tilsvarende teknisk installasjon. Areal skal opparbeides med grusdekke.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Friområde (o_FRI1- o_FRI11)

- a. Området skal benyttes til offentlig grønnstruktur og skal i størst mulig grad bevares som naturterreng. Kantvegetasjon langs vassdrag skal beholdes. Dersom det er behov for tiltak slik som f.eks. vegetasjonsrydding, for å sikre fremkommelighet på turstier skal NVE sin veileder «Skjøtsel av kantvegetasjon langs vassdrag» legges til grunn.
Tiltak for å øke brukervennligheten tillates (som f.eks. stier, benker og grillhytter). Tiltak i grøntområder skal opparbeides etter teknisk plan, eventuelt supplert av skjøtelsesplan, godkjent av kommunen.
- b. Områdene tillates bearbeidet / høydejustert for å redusere høydeforskjeller mellom tilgrensende byggeområder for boliger. Nødvendig støttemurer og fyllingsskråninger for tilgrensende boligtomter kan etableres innenfor området etter søknad til kommunen.
- c. I grøntstrukturen kan det tilrettelegges for fordrøyning av overvann. O_FRI6 tillates benyttet som offentlig åpent fordrøyningsanlegg.
- d. Videre kan det plasseres nødvendige tekniske anlegg som for eksempel energistasjoner, pumpestasjoner, kabelgrøfter samt grøfter for kommunalt og privat / felles vann- og avløpsanlegg innenfor områdene.

3.3.2. Tursti (o_TV1-o_TV3)

- a. o_TV1-O_TV3 kan ryddes i en bredde på inntil 2 meter. Dette innebærer i hovedsak kun fjerning av vegetasjon, og evt. utlegging av flis. Stiene kan tilrettelegges med kalver, klopper eller andre trekonstruksjoner over vått terreng.
- b. Der stiene ligger nærmere enn 10m fra vassdrag/tjern skal rydding av vegetasjon begrenses i størst mulig grad, og kan kun ryddes i maks 1m bredde. Kun vegetasjon som utgjør en sikkerhetsrisiko eller hindrer fremkommelighet kan fjernes.
- c. Plassering av turstiene kan justeres for å gi bedre tilpassing i terrenget.
Endelig plassering avklares i forbindelse med utarbeiding av tekniske planer.
- d. Turstier skal sikres mot motorisert ferdsel.

- e. Turstier skal påkobles til turstier i tilgrensende planer der hvor dette er hensiktsmessig.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR1-2)

- a. LNFR1 skal benyttes til natur og friluftsmål frem til evt. kollektivtrasè(o_KV2) blir videreført.
- b. LNFR2 skal benyttes til natur og friluftsmål. Beite er tillatt.

3.4.2. Landbruksformål (L1)

- a. L1 skal benyttes til landbruksformål. Avkjørsel til området vist som pil i plankartet tillates kun som avkjørsel i anleggsperioden, og som landbruksavkjørsel.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1. Sikringssone – frisikt

- a. Frisiktsonene skal anlegges samtidig med veganlegget forøvrig. I frisiktsonene skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

4.2 Flomfare (§ 12-6) (H320-1)

- a. Flomsone H320 omfatter 200-års flomnivå fra Kvednamyrtjørna.

4.3 Krav vedrørende infrastruktur (§ 11-8 b) (H410_1)

- a. Arealet H410_1 er satt av til fremtidig videreføring av o_KV2 med bredde tilsvarende 6m kjøreveg og 3m fortau. Området tillates bearbeidet / høydejustert for å redusere høydeforskjeller mellom tilgrensende byggeområder for boliger. Innenfor området kan det etableres ryddet tursti eller evt. etablert turveg til o_LEK2. Turveg kan ha bredde på inntil 3meter og gruset overflate (grustype 0-8mm). Areal som berøres av anleggstiltak og som ikke ferdigstilles som turveg skal jordkles med stedlige masser.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder (§12-7)

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (§12-7)

5.1.1. Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#13)

- a. Innenfor området #13 kan det lagres rene overskuddsjordmasser permanent. Området skal kun benyttes dersom det ikke finnes andre mer egnede arealer innenfor B18- 3 og MD2 (#11). Massene som kan lagres her er kun overskuddsmasser fra planområdet «Skeiseid B18-3 og MD2». Utforming og oppbygning skal prosjekteres av landskapsarkitekt, og være godkjent av Tysvær kommune før igangsetting.

5.1.2. Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (#12)

- a. Innenfor området #12 skal det etableres offentlig snarveg til o_LEK3. Snarveger har ikke krav om universell utforming.

5.1.3. Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1-11)

- a. Områdene for midlertidig bygge- og anleggsområder vist med skravur på plankartet kan i anleggsperioden for planområdet benyttes til virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av tilliggende tiltak. Etter avsluttet anlegg skal det midlertidige reguleringsformålet opphøre. Reguleringsformålet for områdene går da over til formål som vist i plankartet.
- b. Ved graving innenfor #3 skal lokale myrmasse legges tilbake på skråningene.

- c. Område #11 kan kun benyttes som massehåndteringsområde og permanent masselager for overskuddsmasser fra planområdet «Skeiseid B18-3 og MD2». #11 er samme området som også kalles MD2.
- Det kan fylles inntil 50 000m³ på området. Det tillates sprengt ned fjell innenfor området. Det tillates sprengt inntil 3 000m³ faste masser. Planeringshøyden på området skal tilpasses godkjent massedeponi mot nord.
 - Sedimenteringsgrøfter skal være innenfor #11.
 - Det skal etableres flomvoll og sedimenteringsgrøfter innenfor #11 for å hindre avrenning mot Sløsnatjørn i anleggsperioden. Flomvollen kan etter opphør av #11 benyttes som traktorveg.
 - Etter avsluttet anlegg på B18-3 (byggeformål innenfor planID 202401) skal det midlertidige reguleringsformålet opphøre. Området skal avsluttes som landbruksområde. Areal hvor det er fylt overskuddsmasser skal ved avslutning av #11 oppfylle kravene til fulldyrket jord i klassifikasjonssystemet AR5.

6. Rekkefølgebestemmelser §12-7 nr.10

- 6.1.** Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent teknisk plan som omfatter nødvendig infrastruktur for det aktuelle delområdet.
- 6.2.** Det skal ikke gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.
- 6.3.** Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal krav i plan og bygningsloven §18-1 være oppfylt.
- 6.4.** Det skal ikke gis brukstillatelse for nye boliger innenfor et delområde i planen før nærelleplasser som hører til det aktuelle delområdet er opparbeidet.

Nærlek	Tilhørende boligområde
O_LEK1	BK1 og BK2
O_LEK3	BF1, BF2 og BK3

- 6.5.** Før det gis brukstillatelse for bolig nr. 50 skal o_LEK2 være ferdig opparbeidet.
- 6.6.** Før det gis brukstillatelse til BF1-2 skal turveg TV1-2 være opparbeidet.
- 6.7.** Før o_LEK1 ferdigstilles skal turveg TV3 være opparbeidet.
- 6.8.** Fortau opparbeides samtidig som veganlegget for øvrig.
- 6.9.** O_KV9 med tilhørende fortau og belysning i B18-7 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelser for nye boliger innenfor B18-3.
- 6.10.** Før utbygging av B18-3 kreves det samlet dokumentasjon for kapasitet for av- og påkjøring til E134. Dette inkluderer kapasitet på tilkomstveger mellom B18 og E134.
- 6.11.** Det skal planlegges tekniske tiltak for å hindre forurensningstilførsel til resipienter, også for anleggsperioden. Gravearbeider må ikke igangsettes før planer for dette er godkjent av Tysvær kommune.
- 6.12.** Før utbygging av B18-3 skal det være etablert tosidig anlegg for gående/syklende langs Frakkagjerdvegen (sykkelveg med fortau langs vestsiden og fortau/gangveg langs østsiden) i samsvar med reguleringsplan 1146_201302
- 6.13.** Før det blir utført eventuelle tiltak i sjø/vann i planområdet, må dette vises som del av søknad om tillates til tiltak. Søknaden må sendes til Stavanger Maritime Museum for uttale før det blir fattet et endelig vedtak. Søknader etter andre aktuelle lovverk må også sendes Stavanger Maritime Museum for uttale.